

ДОГОВОР № ____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тобольск _____

Собственники жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тобольск, _____ именуемые в дальнейшем «Собственники», на основании протокола внеочередного общего собрания собственников _____, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Комфортный дом», в лице директора Филатовой Татьяны Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников и является сделкой с каждым собственником помещений в этом доме. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников в многоквартирном доме и утверждены протоколом внеочередного общего собрания собственников №1 от 02 октября 2018 года.

1.2. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее - ЖК РФ):

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме),

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг),

- Постановлением Правительства РФ от 03.04.13г. №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД,

- Постановлением Правительства РФ от 15.05.13г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом»,

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

1.3. Цель настоящего договора – обеспечение Собственников услугами по управлению МКД, содержанию общего имущества и выполнению работ по ремонту общего имущества МКД в соответствии с требованиями и нормами действующего законодательства.

1.4. Предметом Договора является общее имущество в многоквартирном доме, состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока, предусмотренного Договором, обязуется самостоятельно или путем заключения договоров с иными организациями обеспечить выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.

1.6. Состав, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества МКД определены Приложениями №2, №3 к настоящему Договору.

1.7. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также тарифы на содержание общего имущества МКД, определенные Приложениями №2, №3 к настоящему Договору, могут быть изменены по согласованию с Управляющей организацией решением общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации, а так же обязательных для исполнения предписаний государственных органов.

1.8. Все затраты Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, его содержание и эксплуатация, финансируются за счет средств Собственников.

1.9. Капитальный ремонт МКД проводится в соответствии с действующим жилищным законодательством. Вопросы, касающиеся условий и порядка проведения капитального ремонта, регулируются отдельным договором.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственники обязуются:

2.1.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание общего имущества МКД.

2.1.2. При заключении настоящего договора предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающие право собственности на занимаемые Собственниками жилые и нежилые помещения, если копии указанных документов не были переданы Управляющей организации от компании, осуществляющей управление и обслуживание многоквартирного дома до заключения настоящего Договора.

2.1.3. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ:

- бережно относиться к расположенному в нем оборудованию, а также к общему имуществу дома, объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т. д.) и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность.

- выносить мусор, пищевые и строительные отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка)

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

2.1.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.5. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.9. Самостоятельно оплачивать вывоз своих строительных и крупногабаритных отходов.

2.1.10. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.11. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.12. Ежемесячно вносить плату за содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время работников Управляющей организации, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, водоотведения, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.14. В случае длительного отсутствия (более трех дней), в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения) и сообщить контактные телефоны лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.15. Избрать членом Совета дома, Председателя или уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора

2.1.16. Принимать решение на общем собрании Собственников в течении 30 календарных дней со дня соответствующего уведомления Управляющей организацией о необходимости:

- проведения работ по содержанию общего имущества, не предусмотренных настоящим Договором;

- порядка возмещения расходов, произведенных Управляющей организацией сверх суммы расходов, определенных настоящим Договором и необходимых для проведения в соответствии с предписаниями контролирующих органов;

- утвердить тариф на содержание общего имущества МКД на очередной календарный год.

2.1.17. Предоставлять по запросу информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.1.18. Собственники жилых и нежилых помещений несут иные обязанности предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 30-ти дней со дня подписания настоящего договора.

2.2.2. Организовать работы и услуги по содержанию общего имущества МКД, указанные в Приложении №3 к настоящему Договору, в пределах собранных Собственниками денежных средств.

2.2.3. Ежеквартально предоставлять акты выполненных работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, согласно условиям настоящего Договора.

2.2.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение финансового учета доходов и расходов средств на содержание общего имущества жилого дома, поступающих от собственников квартир;

- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;

- организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания;

- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- предоставление Собственникам ежегодно, в течение первого квартала отчета о выполнении договора управления за предыдущий год;
- организация начисления и сбора платы за содержание общего имущества МКД;
- осуществление других действий, связанных с управлением, обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома.

2.2.5. По отдельному поручению Собственников, оформленному протоколом общего собрания, представлять в судебных и государственных органах интересы Собственников по вопросам, касающимся управления, пользования, распоряжения общим имуществом МКД.

2.2.6. Проинформировать Собственника об изменении размера платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, но не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов путем, принятом на общем собрании МКД.

2.2.7. Осуществлять ведение и обеспечение сохранности технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

2.2.8. Рассматривать в течение 30 дней предложения, заявления и жалобы собственников и нанимателей. Вести журнал заявок.

2.2.9. Согласовывать с Советом дома и председателем Совета дома оперативные вопросы, связанные с управлением жилым домом.

2.2.10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, вновь избранной Управляющей организации, правлению ТСЖ, либо уполномоченному лицу Собственников.

2.2.11. Обеспечить доступ к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов организаций, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или передачу этих таких ресурсов для обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию, а также проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

2.2.12. Предоставлять по письменному запросу Собственников информацию по исполнению Договора управления в соответствии со «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД», утвержденную Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010 г.

2.2.13. Рассмотреть возражения Собственников в отношении ежегодного отчета в целом или его отдельных положений в течение 30 дней с момента их предоставления.

2.2.14. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников.

3.1.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

3.1.3. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организацией, путем требования отчетов о выполненных работах и оказанных услугах, в сроки и в порядке предусмотренных настоящим договором.

3.1.4. Требовать информацию по исполнению Договора управления в соответствии со «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД», утвержденную Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010 г.

3.1.5. Участвовать в осмотре общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также технического состояния инженерных систем и оборудования.

3.1.6. Участвовать в приемке всех видов работ.

3.1.4. Направлять письменные обращения по вопросам ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей, возложенных на нее по настоящему Договору.

3.1.5. Расторгнуть настоящий Договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли – продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

3.1.6. В одностороннем порядке расторгнуть Договор, направив Управляющей организации уведомление о своем намерении, не позднее, чем за два месяца до даты предположительного расторжения договора, в случаях если Управляющая организация:

- оказывает услуги ненадлежащего качества и не исполняет взятые на себя обязательства по Договору в течение двух месяцев, и данный факт зафиксирован актами контролирующих органов;

- при наличии необходимых условий и финансирования не приступает к выполнению работ по любому из видов текущего ремонта общего имущества в течении двух месяцев после срока начала таких работ.

3.1.7. Собственники имеют иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД лиц, устранением последствий аварийной ситуации или угрозы наступления значительного ущерба общему имуществу собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств поступивших от Собственников в счет оплаты по Договору или в порядке, предусмотренном п.2.1.16 настоящего Договора.

3.2.5. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием общего имущества МКД.

3.2.6. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств Собственника, инициатора несанкционированной перепланировки.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственниками помещений не по назначению.

3.2.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников, а также принимать участие в общих собраниях Собственников без права голоса.

3.2.9. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.10. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, водоотведения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, проведения обследования на предмет установления количества фактически проживающих в помещениях граждан (в том числе временно), и для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.11. Требовать от Собственника и (или) иного пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийно-диспетчерской службы), в случаях, когда такой допуск необходим для устранения аварийной ситуации или требуется в соответствии с нормами законодательства.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.13. Осуществлять иные услуги, не оговоренные настоящим договором за отдельную плату.

3.2.14. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.15. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате услуг в рамках Договора, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика, а также передавать право на взыскание возникшей у Собственника задолженности третьим лицам.

3.2.16. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением Собственникам помещений платежных документов (счет-квитанций) с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.2.17. Управляющая организация имеет иные права предусмотренные действующим законодательством.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя:

- плату за содержание общего имущества МКД;

- плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Стоимость услуг, указанных в п. 4.1. определяется в следующем порядке:

- плата за содержание общего имущества МКД определяется согласно Приложению №2 к настоящему Договору;

- размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

- размер платы за вывоз мусора и утилизацию твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, за услуги по содержанию и ремонту лифта, за содержание системы ограничения доступа в подъезд устанавливается органом местного самоуправления.

4.3. Перечень и периодичность работ и услуг и порядок определения платы за содержание общего имущества МКД по настоящему Договору, определяется согласно Приложениям №2, №3 к настоящему Договору и устанавливается сроком на один год.

4.4. Плата за содержание общего имущества МКД по настоящему Договору, установлена из расчета на 1 кв.м общей площади помещения, принадлежащей Собственнику и является одинаковой для всех Собственников.

4.5. Плата за содержание общего имущества вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов (квитанции), представленных Управляющей организацией, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. Денежные средства, оплаченные Собственниками по настоящему Договору, учитываются Управляющей организацией на едином счете и используются по целевому назначению.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. При оказании Управляющей организацией дополнительных услуг, не входящих в перечень, предусмотренный настоящим Договором, такие услуги оплачиваются отдельно и денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

4.9. Управляющая организация организует порядок расчетов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами и на основании протокола общего собрания собственников.

4.10. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация является третьей стороной в отношении расчетов за коммунальные услуги между ресурсоснабжающими организациями (поставщиками коммунальных услуг) и Собственниками.

4.11. При возникновении обстоятельств невозможности выполнения запланированных работ по содержанию и ремонту общего имущества согласно сметы, Управляющая организация выносит на общее собрание Собственников предложения по увеличению размера оплаты согласно договора или по сокращению сметы, или иные предложения, направленные на своевременное решения вопроса.

4.12. Управляющая организация выполняет указанные в Приложении №3 работы и услуги в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для исполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ или ненадлежащее состояние общего имущества, если Собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных средств, либо Собственники проголосовали против проведения таких работ и сбора дополнительных средств.

4.13. Собственники не вправе отказаться от финансирования услуг Управляющей организации в случае, если необходимость проведения таких работ обусловлена действующим законодательством, а так же предписаниями контролирующими государственными органами.

4.14. Управляющая организация и Собственники обязаны ежегодно пересматривать размер платы за содержание общего имущества в порядке, установленном пунктом 4.15 Договора.

4.15. Собственники обязаны утвердить на ежегодном общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования по истечении 1 года с даты, установленной в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора, в случае пролонгации Договора.

4.16. Собственники помещений на общем собрании не вправе устанавливать размер платы за содержание общего имущества МКД без учета предложений Управляющей организации.

4.17. В случае если по истечении 12 месяцев с момента заключения договора управления в 2019 г.и последующие годы, собственники в течение 30 дней с момента направления предложения управляющей компании об изменении тарифов, не приняли решение об изменении предложенных тарифов и/или не провели общее собрание по данному вопросу, то применяется тариф установленный (утвержденных) органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления в г.Тобольске на соответствующий календарный год.

5. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКОВ

5.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора через Председателя Совета дома, избранного на общем собрании собственников и действующего на основании протокола.

5.2. Председатель Совета дома:

- осуществляет оперативный контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

- осуществляет сбор заявок Собственников на дополнительные мероприятия по вопросам содержания общего имущества МКД и доводит их до сведения Управляющей организации.

- в обязательном порядке подписывает акты приема выполненных работ Управляющей организацией по содержанию общего имущества МКД, в случае соответствия этих работ требованиям качества и объема, установленных настоящим Договором. В случае отказа от подписания акта выполненных работ уполномоченный представитель обязан в трехдневный срок предоставить письменный мотивированный отказ, с приложением акта фиксации недостатков выполненных работ или не оказания услуг. В случае, если данное требование не будет выполнено по истечении трехдневного срока в акте выполненных работ делается отметка об отказе от подписи и работа считается принятой представителем Собственников.

- на основании доверенности, выданной Собственниками помещений в МКД, может выступать в суде в качестве представителя Собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением.

- от имени Собственников имеет право подписывать Договор управления и дополнительные соглашения к нему.

5.3. Председатель Совета дома подотчетен общему собранию собственников и действует до переизбрания на общем собрании собственников.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с _____, но не ранее даты внесения в реестр лицензий субъекта РФ, и действует в течение 1 года.

6.2. Если за 1 месяц до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении расторгнуть настоящий Договор, то Договор автоматически продлевается (продлонгируется).

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

6.4. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

6.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, обязаны уведомить действующую управляющую организацию за два месяца до даты расторжения.

6.6. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

6.7. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6.8. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.9. В случае переплаты средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Собственник обязан направить письменное заявление о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

6.10. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В соответствии со статьями 162-164 Жилищного кодекса РФ и частью 18 ФЗ №189-ФЗ объем ответственности Управляющей организации не может быть больше, чем объем обязательств по договору управления.

7.3. В случае невнесения Собственниками и нанимателями в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги, они уплачивают пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ (ст.155 п.4)

7.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника.

7.5. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

7.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период Договора произошли изменения в действующем законодательстве делающие невозможным их выполнение.

7.7. Не являются виновными действия Управляющей организации направленные на исполнение решения общего собрания Собственников.

7.8. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возник из-за недостатка денежных средств в фонде МКД на содержание общего имущества.

7.9. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам,

7.10. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня поступления.

7.11. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора. Экземпляры договоров Собственников жилых помещений хранятся по адресу: г. Тобольск, ул. Октябрьская, 72 – месту нахождения Управляющей организации. Настоящий Договор, приложения к нему, а также иные документы по управлению многоквартирного жилого дома хранятся в Управляющей организации

8.2. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение и передачу персональных данных ресурсоснабжающим организациям для ведения начисления, а также взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

Для исполнения настоящего договора Собственники предоставляют следующие персональные данные: Фамилия, имя, отчество, число, месяц и год рождения, адрес регистрации, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные необходимые для реализации настоящего договора.

Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента подписания договора.

8.3. С информацией, связанной с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, в том числе информацией о составе общего имущества многоквартирного дома и характеристиках его технического состояния; с предоставлением коммунальных услуг, в том числе показаний приборов учета, количества проживающих в жилых помещениях, площади помещений; с исполнением управляющей организацией договора управления и передаваемой собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме управляющей организации, в том числе список лиц, уполномоченных собственниками помещений на осуществление информационного взаимодействия с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом; с порядком обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, с исполнением управляющей организацией договора управления и предоставляемой управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, включая информацию об управляющей организации: о ее службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля Собственники могут ознакомиться у уполномоченных лиц либо по адресу Управляющей организации.

Дополнительно информация об исполнении управляющей организацией договора управления и предоставляемой управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, включая информацию об управляющей организации: о ее службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля размещается в многоквартирном доме на доске объявлений.

8.4. Организация и проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме оформляется Управляющей компанией и согласовывается с Собственниками в форме Регламента проведения общего собрания, устанавливающего компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, порядок хранения протоколов общих собраний.

8.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

8.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – Состав общего имущества жилого дома и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение №2 – Тарифы на содержание общего имущества МКД

Приложение №3 – Перечень, периодичность работ и услуг и порядок определения платы за содержание общего имущества МКД.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая компания:
ООО Управляющая компания
«Комфортный дом»

Представитель собственников:

626157 г. Тобольск, ул. Октябрьская, д.72
ОГРН 1147232040724
ИНН 7206050706 КПП 720601001
р/с 40702810916150000015
Ф-л № 6602 Банка ВТБ (ПАО)
БИК 046577501
к/с 30101810165770000501
тел.: 8 (3456) 22-61-01

Директор _____ /Филатова Т.С./
М.П.

_____/_____/_____

Состав общего имущества жилого дома и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее имущество дома определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля внутри квартиры);
- На системе канализации - в пределах канализационного стояка;
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры)

Директор ООО УК «Комфортный дом»

Представитель собственников:

_____/Филатова Т.С./

_____ /

ТАРИФЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

№	Наименование	Единица взимания платы в месяц	Размер оплаты в месяц
1.	Услуги по управлению многоквартирным домом	руб./кв.м	2,04
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества дома	руб./кв.м	10,15
3.	Уборка лестничных клеток	руб./кв.м	2,37
4.	Уборка придомовой территории	руб./кв.м	2,44
5.	Содержание мест накопления твердых бытовых отходов в домах, оборудованных контейнерными площадками	руб./кв.м	0,19
6.	Вывоз твёрдых бытовых отходов, включая крупногабаритный мусор и утилизацию	руб./кв.м	3,54
7.	Содержание и обслуживание индивидуального теплового пункта	руб./кв.м	0,60
8.	Обслуживание пожарной сигнализации	руб./кв.м	1,00
9.	Содержание лифтового хозяйства	руб./кв.м	3,59
	ИТОГО	руб./кв.м	25,92
10.	Обслуживание систем ограничения доступа в жилые дома (домофонов)	руб./1 квартира	39

Директор ООО УК «Комфортный дом»

Представитель собственников:

_____/Филатова Т.С./

_____ /

Перечень, периодичность работ и услуг и порядок определения платы за содержание общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 м.кв. жилой площади МКД (руб./мес.)
1.	Техническое обслуживание и текущий ремонт		10,15
1.1	Техническое обслуживание инженерных систем		6,81
1.1.1	Техническое обслуживание внутридомовых систем теплоснабжения, водоснабжения и канализации*		
	Осмотр системы центрального отопления (устройств в подвальных помещениях)	1 раз в месяц	
	Консервация/расконсервация поливочной системы	1 раз в год	
	Консервация системы центрального отопления (осмотр системы, составление описи недостатков)	1 раз в год	
	Запуск системы отопления	1 раз в год	
	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов систем ХВС, канализации и ГВС	1 раз в месяц	
	Прочистка канализационной сети (прочистка лежаков, выпусков в подвале)	1 раз в месяц	
	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	При подготовке к ОЗП	
	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и центрального отопления (без замены элементов трубопроводов)	По мере необходимости	
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояках	По мере необходимости	
	Осмотр системы центрального отопления (внутриквартирные устройства)	По мере необходимости/по заявке	
1.1.2	Техническое обслуживание внутридомовой системы электроснабжения*		
	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования общедомового имущества	1 раз в месяц	
	Определение технического состояния ВРУ: осмотр, проверка заземления, очистка контактов.	2 раза в год	
	Обеспечение эксплуатации осветительных приборов общедомового имущества	По мере необходимости	
	Устранение мелких неисправностей общедомовой электросети (без замены осветительных приборов и их конструктивных элементов)	По мере необходимости	
1.1.3	Техническое обслуживание конструктивных элементов МКД*		
	Осмотр технического состояния конструктивных элементов дома с составлением плана мероприятий по текущему ремонту	1 раз в год	
	Контроль состояния и выявление нарушений в отношении фундаментов, стен, перекрытий, кровли, внутренней отделки, фасадов.	2 раза в год	
	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	2 раза в год	
	Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год	
	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в год	

	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год	
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год	
	Установка/снятие пружин на входных тамбурных дверях	1 раз в год	
	Укрепление дверных коробок общедомового имущества	По мере необходимости	
	Прочистка вентиляционных каналов	По мере необходимости	
	Очистка ливневой канализации	По мере необходимости	
	Очистка кровли от снега и наледи	По мере необходимости	
	Очистка кровли от мусора	1 раз в год	
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По мере необходимости	
	Контроль состояния и выявление нарушений в отношении фундаментов, стен, перекрытий, кровли, внутренней отделки, фасадов.	1 раз в месяц	
	Устранение нарушений целостности оконных и дверных заполнений общедомового имущества	По мере необходимости	
1.2	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	
	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	круглосуточно	0,44
	Диспетчерское обслуживание	круглосуточно	
	Аварийный вызов	По заявке	500 руб/вызов**
1.3	Текущий ремонт*	По мере необходимости и согласно плана	Согласно акта выполненных работ
2	Управление многоквартирным домом	Ежедневно	2,04
	Ведение технической документации по МКД		
	Работа с органами государственной власти и органами местного самоуправления		
	Опубликование информации, согласно ФЗ №209, на официальном сайте в сети Интернет.		
	Организация расчетно-кассового обслуживания		
	Услуги паспортного стола		
	Выдача справок		
	Работа с населением по вопросам обслуживания МКД		
	Претензионная работа		
3	Обслуживание теплового пункта		0,60
	Проверка состояния узлов учета на работоспособность, герметичность, наличия и целостности пломб	1 раз в месяц	
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в месяц	
	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц	
	Снятие, обработка и передача показаний приборов учета в РСО	1 раз в месяц	
	Проверка и настройка датчиков, выполнение профилактических работ на оборудовании ОДПУ	По мере необходимости	
	Подготовка оборудования ОДПУ к отопительному сезону и ввод в работу	1 раз в год	

4	Санитарное содержание общедомового имущества		
4.1	Уборка лестничных клеток		2,37
	Сухая уборка лестничных площадок и маршей	5 раз в неделю	
	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
	Генеральная уборка: мытье окон, влажная протирка стен, дверей, подоконников, перил, почтовых ящиков, электрощитков	2 раза в год	
	Мытье пола лифта	5 раз в неделю	
	Протирка стен и дверей лифта	По мере необходимости	
4.2	Уборка придомовой территории		2,44
	Зимний период		
	Очистка территории от уплотненного снега (крыльцо, площадка перед подъездом, пешеходная дорожка)	5 раз в неделю	
	Подметание и сдвигание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки во время снегопада	
	Посыпка песком территорий.	по мере необходимости во время гололеда	
	Очистка отмостки от снега и наледи	1 раз в год (апрель)	
	Уборка придомовой территории от случайного мусора	2 раза в месяц	
	Механизированная уборка снега (без вывоза снега)	2 раза за сезон***	Согласно акта выполненных работ
	Летний период		
	Подметание территории	3 раза в неделю	
	Выкашивание газонов	3 раза за лето (июнь, июль, август)	
	Уборка придомовой территории от случайного мусора	5 раз в неделю	
	Уборка придомовой территории от листьев, сучьев на всей площади придомовой территории (сезонная)	1 раз в год (октябрь)	
	Уборка урн от мусора	5 раз в неделю	
4.3	Содержание мест накопления ТБО		0,19
	Уборка контейнерных площадок от мусора	5 раз в неделю	
	Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год	
	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год	

***Стоимость работ по текущему ремонту (включая стоимость материалов), взимается отдельно по каждому виду работ, согласно акта выполненных работ.**

****Стоимость каждого аварийного вызова взимается сверх стоимости аварийно-диспетчерского обслуживания, согласно акта выполненных работ.**

*****В случае необходимости выполнения дополнительной механизированной уборки снега, плата за такую уборку взимается из средств на текущий ремонт, согласно акта выполненных работ.**

Примечание: все вышеперечисленные работы выполняются в местах общего назначения и в отношении общего имущества МКД. В помещениях, принадлежащих субъекту на правах собственности, работы выполняются за счет собственников или пользователей помещений.

Директор ООО УК «Комфортный дом»:

Представитель собственников:

_____/Филатова Т.С./

_____/